

Memorándum de Entendimiento

Celebrado entre **Red Track Real Estate MX, S. de R.L. de C.V.**, representado por **Grisel Veale Sánchez / CEO: Cintya L. Velasco Morales**, en lo sucesivo "**V&V Arquitectura**" y por la otra parte **Trust Builders Corporation, S.A. de C.V.**, representado por **Gerhard Werschull Mass** en lo sucesivo "**TBC**", en conjunto las "**PARTES**" de conformidad con las siguientes declaraciones y cláusulas.

Firmado en la Cd. de México DF, el 02 de octubre de 2020.

Las **PARTES** conjuntamente = Co-Desarrolladores y Agentes Estructuradores, Potenciales Inversionistas, Aportantes, o Gestores de Capital y Crédito.

En esta Primera Fase proponemos evaluar la potencial participación conjunta de los siguientes grupos, de manera enunciativa mas no limitativa:

1. V&V Arquitectura / Red Track Real Estate MX, S de R.L. de C.V. como Co-Desarrollador (Agente Estructurador, Despacho Arquitectónico, Estructuración Financiera, "Master Planner").
2. Trust Builders Corporation, S.A. de C.V., como Co-Desarrollador (Agente Estructurador, Estructuración Financiera, Gestión de Fondos de Capital & Crédito, y Comercialización).

El propósito del presente es manifestar la voluntad y entendimiento mutuo entre las partes y/o de sus socios, fondos y demás personas físicas o morales que guarden relación con ellas, de analizar la viabilidad y posteriormente llevar a cabo negocios inmobiliarios en conjunto; específicamente con la finalidad de determinar la viabilidad de la oportunidad de inversión, y de ser positiva, ejecutar la estructuración y desarrollo en el proyecto "**Desarrollo Comercial Selvamar**", en Playa del Carmen, Quintana Roo (en adelante la "Posible Transacción"), que sea de conveniencia mutua para las PARTES.

Una vez formalizado este acuerdo (Memorándum de Entendimiento), y dentro de los 30 días siguientes a que se hayan concentrado los documentos correspondientes en el "data room" que establezcan las partes en forma conjunta será desarrollada en conjunto una propuesta de servicios en calidad de Co-Desarrolladores y/o Agentes Estructuradores, que sentará las bases para una Asociación en Participación que buscará desarrollar el proyecto y participar conjuntamente en los honorarios de desarrollo y los de promoción, entre otras partidas diversas.

El objetivo principal del presente es dejar claro que los socios del proyecto en comento son las PARTES antes descritas. Cualquier otro posible socio deberá ser autorizado por escrito por las PARTES.

Las PARTES acuerdan no circunvenir a su contraparte ("non-circumvention" en inglés) en todo asunto relacionado con el proyecto en comento y sus contactos; lo anterior aplica a contactos referidos por cualquiera de las dos partes, en el entendido de que no exista una relación precedente y conocimiento del negocio por parte de dichos contactos y la contraparte.

El Plan de Negocios estará dirigido a que las PARTES puedan tener los elementos suficientes para presentar a inversionistas el proyecto, para el desarrollo de un anteproyecto, la comercialización inicial, la compra del terreno, el desarrollo de un proyecto ejecutivo, la coordinación de la construcción, la inversión total de capital y crédito y su desarrollo, así como los términos y condiciones de un acuerdo entre las partes respecto de la Posible Transacción, en donde se incluirá:

I. Anteproyecto Arquitectónico y de Comercialización para Inversión y Compra de Tierra.

- a. Test Fit.
- b. Renders.
- c. Selección de Usos Comerciales.
- d. Opción de Compra / Estructura Legal para asegurar el terreno.
- e. Proforma Financiero y Modelo Conceptual Preliminar.
- f. Comercialización Inicial y cartas de intención.
- g. Gestión de Capital.
- h. Gestión de Crédito (70% del costo total); exclusivo TBC.
- i. Estructuración Fiduciaria.
- j. Due Diligence Legal.
- k. Due Diligence Técnico.
- l. Pre-Factibilidades y Estudios Técnicos Preliminares.
- m. Anticipo (M.V.).
- n. Due Diligence de Compra.
- o. Compra del Terreno (M.V.).

II. Plan de Negocios

- a. Modelo Conceptual del “**Desarrollo Comercial Selvamar**”.
- b. Modelo de Negocio (“Business Plan”), incluyendo proyecciones financieras y de retorno.
- c. Estimación de valor del proyecto, sus activos tangibles e intangibles.
- d. De ser necesario, la cotización de avalúos por parte de peritos imparciales.
- e. Alternativas de Fuentes de Fondo.
- f. Alcance y estimación preliminar de Consultorías y Estudios Técnicos necesarios, incluyendo:
 - i. Due Diligence
 1. de Activos Terreno(s) ,
 2. Regulación y Usos de Suelo,
 3. Corporativa de las contrapartes, y
 4. Vehículos financieros que se sumen al proyecto.
 5. Estudios Técnicos.
- g. Estudios de Mercado – Comercial - Hotelero - Residencial - “Senior Living”.
- h. Estructura corporativa, de fondo alternativo y escenarios de salida de los inversionistas.

III. Ruta Crítica para Proyecto Ejecutivo.

- a. Lineamientos respecto de los concursos a realizarse con prestadores de servicios, arquitectos, contratistas generales, constructores, diseñadores, técnicos y otros especialistas.
- b. Asignación directa de interiorismo para V&V Arquitectura, aun si el fideicomiso requiere concursar conceptos por temas de competitividad.
- c. Presupuesto Preliminar de los costos asociados al Proyecto Ejecutivo, incluyendo Plan Maestro, Concurso Arquitectónico, de Servicios, Plan de Marketing, etc.
- d. Calendario de Desarrollo.
- e. Grupo de Trabajo.

Nota: Las Partes tendrán cobro por actividades exclusivas de cada parte, que se especificarán en un futuro contrato de Asociación en Participación.

IV. Declaraciones y Condiciones Precedentes:

Con la firma del presente acuerdo, las partes confirman su buena fe de evaluar la posible transacción y cada una de ellas declaran que:

- a) V&V Arquitectura cuenta con el control, mandato y contacto exclusivo con el propietario del terreno y V&V Arquitectura tendrá exclusividad en canalizar la comunicación con el mismo.
- b) Las Partes cuentan con la capacidad y facultades suficientes para comprometerse en los términos de este acuerdo.
- c) Que de buena fe presumen cierta, sin concederla, la titularidad de los derechos de las contrapartes, pero no obstante ello cada una de ellas deberá acreditar su representación, derechos y titularidad sobre los activos a través del Due Diligence que se realice para tal efecto.
- d) **Que no conocen** la existencia de gravámenes, contingencias que puedan afectar a la posible transacción o desarrollo del proyecto.
- e) **Que no conocen** la existencia ningún acuerdo de compraventa, financiamiento, asociación o de cualquier otro tipo, que impida que los activos se afecten en favor de la Posible Transacción, o que pudiera llegar a afectar la validez de los acuerdos asociados al mismo.

El presente acuerdo es de buena fe y NO genera, representa o implica:

- Un mandato o representación entre las partes.
- Un acuerdo definitivo de pago, financiamiento, participación o asociación económica alguna con las PARTES. Los acuerdos económicos entre las PARTES serán los que aparecen en el ANEXO “A” que se adjunta al presente memorándum y es parte integrante del mismo.
- Algún tipo de responsabilidad laboral para ninguna de las partes, y en ningún caso se entenderá que el personal de las partes sostiene una relación de subordinación frente a ninguna otra de las partes involucradas que pueda ser invocada en corte para reclamar prestaciones laborales.

I. Ruta Crítica para Proyecto Ejecutivo.

Las PARTES tienen interés en lograr los siguientes objetivos:

1. Desarrollo:
 - a. Elaborar un Anteproyecto que facilite la compra del Terreno, con su respectiva, Inversión y Financiamiento.
 - b. La compra debe estructurarse en un periodo de 4 a 6 meses máximo.
 - c. Llevar a cabo la estructuración del proyecto sobre un plan de trabajo integral.
 - d. Dimensionar la magnitud del proyecto en metraje y usos de suelo en función de permisos y licencias.
 - e. Establecer modelos de negocio ideales, posteriores al covid-19 y que sean viables para la economía resultante.

- f. Establecer una propuesta de diseño, mercado, comercialización y venta.
 - g. Estructurar una calendarización sobre un plan estratégico.
 - h. Establecer honorarios de desarrollo y responsabilidades específicas.
 - i. Establecer una participación de capital o "promote" sobre las acciones del proyecto.
- Nota: con las debidas especificaciones en cada caso.

2. Inversión de Capital y Deuda respectivamente:

- a. Establecer un presupuesto preliminar de desarrollo cuyo objetivo sea maximizar las rentas y el valor integral del proyecto.
- b. Cumplir con los requisitos mínimos de inversión de capital para llevar a cabo el proyecto.
- c. Abrir líneas de crédito para disminuir el riesgo.
- d. Disminuir tasas y mejorar condiciones de la deuda.
- e. Proveer al proyecto de las características ideales para darle una salida al capital ideal en función de los usos (venta inmediata a los de venta y de 5 a 7 años a los de renta), ya sea para refinanciar o para vender.

V&V y TBC tienen intención en analizar el siguiente proyecto:

1. **Desarrollo de Usos Mixtos (Desarrollo Comercial Selvamar) en Playa del Carmen, Quintana Roo.**

- **Descripción:** Actualmente terreno en breña.
- **Ubicación:** Frente comercial a carretera del "master plan" Selvamar.
- **Inversión Total:** por definirse, estimada inicialmente entre los USD\$150,000,000.00 y los USD\$170,000,000.00
- **Retorno Estimado al Capital:** por definirse, alrededor de entre 20 y 25% TIR apalancada para desarrollo y 10% CAP Rate en rentas (dependerá de cada uso de suelo).
- **Plazo:** Por definirse, pero a manera de ejemplo: 5 a 7 años para renta, 36 meses para venta de huellas y 48 meses para llave en mano en venta (debe considerarse la contingencia actual para arrancar obra y definir el mix de producto), pudiendo cambiar por acuerdo de las Partes.
- **Apalancamiento:** Apalancar hasta un 70% de la inversión total a tasas competitivas; por definir sobre una auditoría de la propiedad y un anteproyecto por desarrollar.
- **Requisito:** Se necesita implementar un esquema de co-estructuración en donde el vehículo (fideicomiso) lleve a cabo la contratación de V&V/TBC como desarrollador y que este último ejecute el desarrollo del proyecto sobre un contrato de prestación de servicios, **50% para V&V y 50% para TBC.**
- **Honorarios de Desarrollo:** 6% a 10% sobre la inversión total, incluida la valuación del terreno.
- **Promote:** Las PARTES estructurarán una participación de capital del 6% de las acciones respectivamente pagadero con las utilidades del proyecto, con la opción de compra de acciones preferenciales del capital social del proyecto, **correspondiendo 50% a V&V y 50% a TBC.**
- **Objetivos:**
 - **Inversión Total Paramétrica aproximada:** USD\$150'000,000.00 a USD\$170,000,000.00
 - **Invitación mínima de Capital:** 30% de la Inversión Total ("Cash").
 - **Obtención de deuda por el restante:** 70% de la Inversión Total en un programa de ministraciones sobre avance de obra.
 - **Plazo:** Inversión y Desarrollo: por definir, aproximadamente 18 a 36 meses. / Opción de Venta: 84 meses.
 - **Retorno Estimado:**

10 Años:	
TIR% Apalancada al 70%	20% - 25%

Nota: Es importante mencionar que los puntos anteriores, se deben delinear claramente durante el período preoperativo y la estructuración de presupuestos. Ninguna cifra antes expuesta, debe considerarse como certera y sólo tienen como finalidad establecer un paramétrico.

- **Aprobación:** Actualmente se cuenta con la estructura necesaria para apalancar el proyecto al 70%, sobre una tasa estimada de entre 2.75% y 4.25% en Dólares.
- **Requisito:** Por el momento se requiere llevar a cabo una estimación de pre-factibilidad y presupuesto para la obtención de los usos de suelo requeridos. Por parte de la ubicación y la demanda, consideramos que la coyuntura internacional requiere de un análisis más detallado con inversión en metodologías de marketing innovadoras y disruptivas, para poder establecer un plan ideal y un "mix" de producto rentable. Para poder llevar a cabo un análisis a detalle, requerimos información detallada en el documento anexo "**Carpeta de Proyecto**".
- **Fideicomiso:** Establecer todos los procesos y la estructuración de capital a través de una herramienta fiduciaria dará validez legal al proyecto y a su administración de obra y de gestión. La mediación fiduciaria es indispensable para la ejecución del proyecto.
- **Garantías:** La garantía es el proyecto en sí (Fideicomiso) y en su momento el Capital.
- **Estructura Apalancada:** Inversión del Capital en un vehículo específico (un SPV en adelante "**Grupo Promotor**", como accionistas a partes iguales (V&V/TBC) y posteriormente una contribución al fideicomiso de inversión (en un banco con buena reputación). El capital se quedaría depositado en un ESCROW en JP Morgan Chase en USA o en una institución equivalente, mientras se ejecutan las ministraciones de la deuda. Se procedería a la estructuración crediticia mencionada, así como a la elaboración del contrato de desarrollo entre el **Grupo Promotor** como desarrollador y supervisor del

Contratista General.

- **Desglose de gastos Pre-operativos:** Todos los gastos se llevarán a cabo por parte de la inversión inicial.
 - **Estimados:**
 - Por definirse. Aproximadamente paquete legal de estructuración por parte del fondo.
 - A determinarse de acuerdo con las necesidades del proyecto, pero en base a valores estándar de mercado.

Nota: Una vez estructurado el Fideicomiso y autorizado el crédito, los gastos pueden ser ministrados por la deuda. Los precios anteriormente descritos pueden ajustarse dependiendo del momento en que se estructure el proyecto de la deuda (son paramétricos, pero con base en tarifas reales y serán reembolsados una vez ministrado el crédito mencionado).

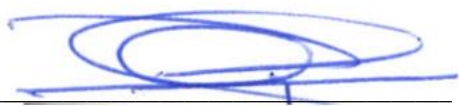
Los términos del presente se sujetarán a las leyes mexicanas aplicables, en el entendido que las partes se someterán a los tribunales de la Ciudad de México, para la solución de cualquier controversia que pudiere existir, renunciando a cualquier fuero que pudiere corresponderles en razón de su domicilio, presente o futuro

Firman el presente Memorándum:

Red Track Real Estate MX, S. de R.L. de C.V. / V&V Arquitectura

Trust Builders Corporation, S.A. de C.V.

Grisel Veale Sánchez / Representante Legal



Gerhard S. Werschull Maass / Representante Legal

CEO: Cintya L. Velasco Morales

ANEXO "A"

- :
- Las participaciones de V&V y de TBC serán en todo en partes iguales (50% / 50%), a menos que se acuerde entre las partes algo diferente.
 - Para el Honorario de Desarrollo se llevará a cabo un minucioso análisis de los gastos administrativos, proveedores y generadores de obra con el fin de, primero satisfacer el costo y segundo asignar honorarios de forma congruente con las actividades por realizar.